

Wettbewerb „Kostensparendes Bauen qualitätsvoller Altenhilfe- einrichtungen“.



Zusammenfassung wesentlicher
Ergebnisse



Inhalt

I.	Drei Elemente	3
II.	Grundkonzeption der Pflegeeinrichtungen	4
III.	Qualitäten einzelner Räume und Bereiche	5
IV.	Kostengünstiges und qualitätsvolles Bauen	9
V.	Baukosten pro Platz	11
VI.	Die Steuerung des Planungsprozesses	12
VII.	Zusammenfassung	13
	Anhang 1	14
	Anhang 2	15



I.

Drei Elemente

Das Wettbewerbsprojekt

„Kostensparendes Bauen qualitätsvoller Altenhilfeeinrichtungen“

umfasste **folgende drei Elemente:**

Element 1

Evaluation von 10 bereits in Betrieb stehenden „repräsentativen“ Altenhilfeeinrichtungen – unter qualitativen und quantitativen Aspekten wie Betreuungskonzeption, Organisationsstruktur, Versorgungsform, Platzzahlen, Flächen und Kosten

Element 2

Europaweiter Realisierungswettbewerb nach den Grundsätzen und Richtlinien für Wettbewerbe auf den Gebieten der Raumplanung, des Städtebaus und des Bauwesens (GRW 95) an vier ausgewählten Standorten:

- Sanierung des Plattenbau-Pflegeheims „Heiterblick“ in Leipzig
- Neubau eines Altenhilfezentrums in Schwalbach am Taunus
- Neubau des Seniorenzentrums „Olgagarten“ in Steinheim am Albuch
- Umbau und Erweiterung des Alten- und Pflegeheims „Am Steinnocken“ in Ennepetal

Element 3

- Umsetzung der vier Baumaßnahmen
- Fertigstellung der Bauten: 2000 bis 2003



II.

Grundkonzeption der Pflegeeinrichtungen – Differenziertes Wohnkonzept und nutzungsoffene Gestaltung –

Im Vorfeld der Wettbewerbsausschreibung wurde eine neuartige Konzeption für den Pflegebereich entwickelt, mit der auf die zu erwartende Dynamik der Entwicklung in den Pflege- und Betreuungskonzepten und die zunehmend differenzierteren Bedürfnislagen der Bewohnerschaft eingegangen wird. Dabei wird durch eine **Milieudifferenzierung** die Möglichkeit geboten, auf unterschiedliche Wohnbedürfnisse der Bewohnerschaft aktiv einzugehen.

Auf jeder Wohnebene eines Pflegeheims wird sowohl eine

■ Wohn„gemeinschaft“ als auch ein

■ eher nachbarschaftliches Zusammenleben ermöglicht.

Ideal für das Funktionieren einer „Gemeinschaft“ ist ein clusterförmiger Grundriss, bei dem die Bewohnerzimmer um den gemeinsamen Wohnraum angeordnet sind.

Günstig für die „Nachbarschaft“ ist dagegen eine eher lineare Anordnung der Bewohnerzimmer. Die Zimmertüren führen hier nicht – wie bei der Wohngemeinschaft - in einen gemeinsamen Wohn- und Aufenthaltsbereich, sondern zunächst auf einen halböffentlichen Flur. An diesem liegen attraktiv möblierte Zonen, die sich als informelle Treffpunkte anbieten.

Ein weiterer wichtiger Aspekt der Grundkonzeption berücksichtigt, dass das Gebäude flexibel für unterschiedliche Nutzungsanforderungen sein soll. Die so genannte nutzungsoffene Gestaltung ermöglicht – ohne umfangreiche Umbauten – durch geschickte Lage und Zuordnung bestimmter Räume (Jokerräume) unterschiedliche Raumzuordnungen und damit unterschiedliche Nutzungsvarianten in der Zukunft. Eine solche Grundrisskonzeption gestattet auch das Aufgreifen neuer Konzepte, z. B. der Betreuung von Demenzkranken in kleinen, alltagsnah angelegten „separierten“ Wohneinheiten (wie z. B. Cantou, Domus-Unit) – ohne diese allerdings für die gesamte künftige Nutzungsdauer des Gebäudes so festzuschreiben.



III.

Qualitäten einzelner Räume und Bereiche

Bewohnerzimmer

Die Ergebnisse der Evaluationen in den zehn bestehenden Altenhilfeeinrichtungen führten im Hinblick auf die Formulierung der qualitativen Anforderungen an die Bewohnerzimmer zu den folgenden Punkten:

- möglichst hoher Anteil an Einzelzimmern (mindestens 80 % der Plätze),
- in Doppelzimmern: Ausbildung von zwei gleichwertigen „Territorien“,
- Möglichkeit für unterschiedliche Bettstellungen und Aufstellen eigener Möbel,
- gute natürliche Belichtung.

Für die Qualität der Bewohnerzimmer ist dabei nicht nur ihre „absolute“ Fläche entscheidend. Das sog. Achsmaß und der Zuschnitt des Zimmers tragen wesentlich zur Wohn- und Betreuungsqualität (für Bewohnerinnen und Bewohner wie für Personal) bei. Ein möglichst quadratischer Grundriss bei einer Fläche von ca. 14 qm (ohne Vorflur/Eingangsbereich/Bad) kann im Lichte der Wettbewerbs- und Evaluationskenntnisse als qualitativ zielführend bezeichnet werden und bietet darüber hinaus Grundvoraussetzungen für eine Nutzungsvariabilität.

Sanitäre Anlagen

Das Thema „Sanitäre Anlagen“ wurde insbesondere im Rahmen der vorgeschalteten Evaluationen intensiv bearbeitet. Hintergrund hierfür waren einerseits die **erheblichen Kosten**, die für Nassräume in der Regel anzusetzen sind, andererseits die Feststellung, dass die Sanitäranlagen in einigen der untersuchten Einrichtungen nur in sehr geringem Umfang selbstständig von den Bewohnerinnen und Bewohnern genutzt wurden. Hauptgrund für diese „Nichtnutzung“ waren in vielen Fällen ungünstige Arbeitsbedingungen für die helfenden Pflegekräfte in den Nasszellen und in deren Vorräumen (Vorflure). Die Sanitäreinheiten waren zwar barrierefrei nach DIN 18025 Teil 2 ("Barrierefreie Wohnungen") gestaltet; die Notwendigkeit des Helfens durch Pflegekräfte beim Benutzen der Nasszelle – mit der auch für das Personal notwendigen Bewegungsfläche – war bei der Planung aber zu wenig berücksichtigt worden.

Für die Sanitärbereiche im Pflegeheim sollten deshalb insbesondere ausschlaggebend sein:

- Größe und räumliche Aufteilung,
- zweckmäßige Anordnung der Sanitärgegenstände und Armaturen,
- Tauglichkeit für unterstützende Pflegehandlungen der Pflegekräfte .

An zwei Wettbewerbsstandorten wurden mit bisher guten Erfahrungen entsprechend optimierte Sanitärbereiche realisiert. Deren wesentliches Merkmal ist ein



quadratischer Grundriss und die schräg im Eckbereich der Nasszelle platzierte Toilette. Am Standort Leipzig, wo aufgrund der Zwänge des „Bauens im Bestand“ die für die Sanitärbereiche zur Verfügung stehende Fläche mit ca. 3,6 m² sehr gering war, wurde während der Planungsphase eine **Mustersanitäreinheit** nach den oben ausgeführten Grundsätzen in einer Größe von 1 : 1 eingerichtet, um deren Tauglichkeit zu prüfen. Die Tests haben gezeigt, dass diese Grundrissvariante auch bei der geringeren Größe funktional ist, obwohl die maßlichen Vorgaben der DIN 18025 Teil 2 knapp unterschritten werden.

Der grundsätzlichen Notwendigkeit eines **gemeinschaftlichen Pflegebades** kann im Lichte der Projekterkenntnisse – insbesondere aus therapeutischen Gründen – nicht widersprochen werden. Wechselseitige Beziehungen haben wir zu den Sanitärbereichen der Bewohnerzimmer festgestellt. Sind diese sehr gut ausgestattet, ist die Auslastung des zentralen Pflegebades oft begrenzt. In jedem Fall sollte das Pflegebad natürlich belichtet sein, da dies erheblich zur Raum- und Betreuungsqualität beiträgt.

Gemeinschaftsbereiche und Wohnflure

Den Gemeinschaftsbereichen und Wohnfluren kommt insbesondere bei der Betreuung von Menschen mit Demenzerkrankungen eine große und unseres Erachtens steigende Bedeutung zu. Die Aufenthalts- und Essbereiche der Bewohnerinnen und Bewohner sollten zentral an jeweiligen „Aktivitätsknoten“ (Erschließung) und in unmittelbarer Nähe zum Personalstützpunkt liegen.

Wie die Evaluationen bestehender Heime zeigten, werden zentrale Gemeinschaftsräume bisheriger Art oft nur wenig genutzt. In vielen Fällen hat dies unseres Erachtens mit eingeschränkter Attraktivität der räumlichen Gestaltung und einer mangelnden Einbindung in das Heimkonzept zu tun.

Aufgrund des hohen und steigenden Anteils an Bewohnerinnen und Bewohnern, die einen Rollstuhl bzw. einen Rollator benötigen, und wegen des zusätzlich notwendigen Raums für Hilfestellungen beim Essen sollte die Fläche in den Gemeinschaftsräumen bei mindestens 2,5 m² pro Bewohner liegen, um ein notwendiges Mindestmaß an Wohn- und Lebensqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner zu erreichen und dem Personal die – oft geforderten – adäquaten Arbeitsbedingungen zu ermöglichen. Wichtig ist, dass sich ein behindertengerechtes WC unmittelbar neben den Wohn- und Essräumen befindet.

Ausdrückliche Wechselwirkungen gibt es zwischen Größe und Beschaffenheit der Bewohnerzimmer auf der einen Seite und der Gemeinschaftsbereiche und Flure andererseits. So sollte bei einer Novellierung der Heimmindestbauverordnung etwa in Form einer Experimentierklausel ermöglicht werden, die Fläche der Bewohnerzimmer unterschreiten zu dürfen, falls Gemeinschaftsbereiche und Wohnflure entsprechend größer gestaltet sind.

Nettogrundfläche je Bewohnerplatz

Eine weitere wichtige Ergänzung zur Bemessung der Raumkapazitäten und -größen für die Bewohnerinnen und Bewohner ist unseres Erachtens die Netto-Grundfläche (NGF) je Bewohnerplatz. Die NGF setzt sich gemäß DIN 277 („Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken“) aus verschiedenen Flächenarten zusammen, die



direkt oder indirekt der Nutzung durch die Bewohnerinnen und Bewohner dienen. Hierzu zählen etwa Wohnen, Pflege und Kultur, aber auch Erschließung. Bei den vier Wettbewerbsbauten bewegen sich die NGF zwischen 48 und 54 m² je Bewohnerplatz. Wir halten somit im Ergebnis eine NGF von 50 m² je Bewohnerplatz für qualitativ auskömmlich und angemessen.

Dezentrale Betriebsräume und pflegerische Abläufe

Evaluationen und Wettbewerb haben gezeigt, dass die bauliche Gestaltung wesentlichen Einfluss auf die Arbeitsabläufe und die Arbeitsbedingungen des Personals hat. Fehlende Lagermöglichkeiten, Platzmangel in Betriebsräumen (Funktions- und Zubehörräume) oder eine ungünstige Zuordnung von Räumen können den Arbeitsablauf erschweren, indem unnötig lange Wege entstehen oder die auszuführenden Tätigkeiten vom Personal nicht ungehindert erbracht werden können.

Der Erfüllung funktionaler und ergonomischer Kriterien bei der räumlichen Gestaltung wurde daher bereits bei der Wettbewerbsausschreibung und während der konkreten Bauplanung hohe Bedeutung beigemessen. Generell sind aus Sicht der pflegerischen Abläufe folgende Anforderungen an die bauliche Umsetzung zu stellen:

- möglichst kurze Wege für das Pflegepersonal durch die zentrale Lage wichtiger Betriebsräume; wo notwendig, ergänzt durch dezentrale Dependancen (Ausgussraum),
- bewohnernahe Lagermöglichkeiten für Pflegeartikel,
- funktional optimierter Zuschnitt der Arbeitsräume, um möglichst wenig Fläche zu verbrauchen,
- überschaubare Erschließung.

Daneben ist bei den Betriebsräumen aus qualitativer Sicht auf eine ausreichende Be- und Entlüftung zu achten, damit keine starke Geruchsbildung entsteht.

Der Pflegestützpunkt soll zentral liegen, ohne dominant zu wirken. Ein Teil des Pflegestützpunktes soll so ausgebildet sein, dass das Personal störanfällige Arbeiten, wie z. B. das Richten von Medikamenten, in Ruhe durchführen kann.

Zentrale hauswirtschaftliche Betriebsräume

Ein weiteres hervorzuhebendes Ergebnis der Evaluationen ist, dass im Bereich der hauswirtschaftlichen Betriebsräume (Küchen und Wäschereien) relativ bald nach Inbetriebnahme häufig Umnutzungen bzw. Umplanungen erfolgen. Der Grund: Im laufenden Betrieb stellt sich heraus, dass sich das dem baulichen Entwurf zugrunde liegende Nutzungs- und Betriebskonzept nicht bewährt. Durch den hohen Ausstattungsstandard sind vor allem die Produktionsküchen sehr kostenintensiv, sodass „Fehlplanungen“ und deren Korrektur in der Regel mit hohen Kosten verbunden sind.

Ziel muss es daher gerade auch in diesem Bereich sein, durch eine **integrierte Bau- und Betriebsplanung** von vornherein ein hohes Maß an Planungssicherheit zu gewährleisten.

↑ Bei der Speisenversorgung wurde sehr deutlich, wie wichtig das Prinzip der „Nut-



zungsoffenheit“ bei der Planung von Altenhilfeeinrichtungen ist. Lösungen sind zu bevorzugen, die alternative Versorgungskonzepte zulassen, ohne dass es zu einer – nicht tragbaren – räumlichen bzw. gerätetechnischen Überausstattung kommt.

Lagerräume

Die Ergebnisse des Wettbewerbs zeigen große Unterschiede im Flächenverbrauch bei den Lagerräumen.

Einsparungspotenziale werden bei zentralen, „zimmerabgewandten“ Lagerräumen gesehen, da in ausreichend großen und geschickt gestalteten Einzelzimmern die persönliche Habe sinnvoller und bewohnernäher untergebracht werden kann.



IV.

Kostengünstiges und qualitätsvolles Bauen

Generelle Kriterien für kostengünstiges und qualitätsvolles Bauen konnten zuvor in anderen Feldern des sozialen Sektors (etwa im Wohnungsbau) ansatzweise bereits untersucht werden. Ausdrückliches Ergebnis des Wettbewerbs ist, dass sich diese grundsätzlichen Erkenntnisse auch auf den Sektor der Altenhilfeeinrichtungen übertragen lassen.

Neben der oben ausgeführten gegenseitigen Abstimmung von Bau und Betrieb können als Erfolgsfaktoren schlaglichtartig zusammengefasst werden:

- Kleiner bauen
- Einfacher bauen
- Schneller bauen
- Zielgerichtet und kooperativ bauen

Folgende Erkenntnisse möchten wir hervorheben:

1. Repräsentative Flächen sind teuer.

Großzügig bemessene Eingangsbereiche, über mehrere Geschosse reichende Hallen und große Verkehrsflächenanteile verteuern ein Bauwerk, ohne dass sich daraus zwangsläufig für Nutzer und Bewohner eine höhere Qualität ergibt. Umgekehrt können größer angelegte Verkehrsflächen dann kostensenkend wirken, wenn sie an strategisch günstigen Stellen gleichzeitig als Aufenthaltsfläche dienen und die Wohnqualität steigern (siehe bereits oben).

2. Mehrbündige Bauten sind kostengünstig.

Im Vergleich zu einbündig strukturierten Anlagen und – in geringerem Maße – zu clusterförmigen Grundrissen erweisen sich mehrbündig angelegte Einrichtungen (= Zimmer zu beiden Seiten des Flures) hinsichtlich umbauten Raumes und erforderlicher Fläche als ökonomischer. Durch Mehrbänder lassen sich im Vergleich zu Einbändern bei den Baukosten pro Pflegeplatz bis zu 25 % einsparen. Clusterförmige Grundrisse können im Vergleich zu Einbändern um ca. 15 % kostengünstiger gestaltet werden.

3. Auch kleinere Einrichtungen lassen sich kostengünstig bauen und wirtschaftlich betreiben.

Der bei größeren Einrichtungen vergleichsweise geringe Anteil zentraler Haupt- und Nebennutzflächen (Versorgungstrakte, Küchen) wirkt sich günstig auf die Baukosten pro Pflegeplatz aus, wenn im Übrigen auf aufwendige Baulichkeit verzichtet wird.

↑ Allerdings kann auch bei kleineren Einrichtungen mit zwangsläufig ungünstigerer →

Flächenrelation kostensparend gebaut werden, wenn ökonomische Baustrukturen, Bauweisen und -elemente, etwa aus dem Bereich des Wohnungsbaus, genutzt werden. Als von Vorteil erweist sich bei kleineren Heimen die Kooperation mit benachbarten Einrichtungen, insbesondere in ländlicher Lage.

4. Über das Raumprogramm lassen sich Kosten steuern.

Je ein Drittel der Baukosten entfallen auf

- a) Wohnräume; Lagerflächen,
- b) Aufenthalts-, Verwaltungsräume und Verkehrsflächen,
- c) Nass- und Pflegeräume; Foyer, Versorgungstrakte,

Flächenmäßig entfallen dabei auf a) mehr als 40 % der Gesamtfläche, hingegen auf die Räume unter c) weniger als 20 %. Flächeneinsparungen und andere bauliche Optimierungen in diesem Bereich wirken sich demnach kostenmäßig effektiver aus als etwa in den Wohnbereichen.



V.

Baukosten pro Platz

Im Lichte der Wettbewerbsergebnisse und der vorgeschalteten Evaluationen halten wir Investitionskosten von

- ca. 85.000 Euro im Neubaubereich und
 - ca. 65.000–70.000 Euro im Sanierungsbereich
- für gleichermaßen qualitätsorientiert wie auskömmlich.

Diese Werte beziehen sich auf die – unseres Erachtens für die Berechnung maßgeblichen – Kostengruppen 300 bis 700 der DIN 276 „Kosten im Hochbau“, mithin auf:

- Bauwerk – Baukonstruktionen (Kgr. 300),
- Technische Anlagen (Kgr. 400),
- Außenanlagen (Kgr. 500),
- Ausstattung und Kunstwerke (Kgr. 600),
- Baunebenkosten (Kgr. 700).

Nicht mit eingerechnet sind das Grundstück (Kostengruppe 100) sowie das Herrichten und Erschließen (Kostengruppe 200).

Die o. a. Kosten bei Sanierungen und Umbauten können möglicherweise auch höher liegen, etwa bei denkmalgeschützter Bausubstanz oder bei schwierigen Entkernungen und Neuformationen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass oft aus städtebaulichen Gründen einer Sanierung gegenüber einem Neubau Vorrang einzuräumen ist.



VI.

Die Steuerung des Planungsprozesses

Die Steuerung des Planungsprozesses durch einen **Projektsteuerer**, der sich sowohl in baulichen als auch in betrieblichen und nutzerbedingten Belangen auskennt, kann das kostengünstige und qualitätsvolle Bauen im Sinne eines „ganzheitlichen Prozesses“ fördern. Eine rein „formale“ Projektsteuerung kann dagegen, wie jede isolierte Betrachtung durch Spezialisten, zu Entscheidungen führen, die unkalkulierte Folgen für die späteren Qualitäten haben. Für die **Qualitätskontrolle** wurden Konzeptionen mitgestaltet und überprüft, ein Architekturwettbewerb mit der richtigen Fragestellung durchgeführt, verschiedene Entwurfsstände auf ihre Qualität und mögliche Verbesserungen überprüft und Ausschreibungsunterlagen auf **notwendige und verzichtbare Qualitäten** hin untersucht.

Für die **Kostenkontrolle** sollten zu jedem Zeitpunkt Kostenermittlungen durchgeführt werden, die dem Stand der Entscheidungen entsprechen. Dazu kann in der frühen Phase der Raumprogrammerstellung die Kostenflächenartenmethode (KFA) genutzt werden. Diese Methode erlaubt es, Kosten auf der Grundlage von Raumprogrammen zu ermitteln, ohne dass dafür bereits ein Gebäudevolumen oder eine Typologie definiert werden muss.

Das **Verhältnis von Qualitäten und Kosten** ist während des gesamten Prozesses von der Konzeptfindung bis zur Fertigstellung und Abrechnung der Gebäude laufend zu kontrollieren. In jeder Phase des Planungsprozesses ist steuernd einzugreifen und der Prozess zu korrigieren, wenn es für Kosten und/oder Qualitäten günstig ist.

So wurde z. B. am Standort Ennepetal der Mut gefunden, Ausschreibungen aufzuheben, um unverhältnismäßig hohe Qualitätsstandards, die zu hohe Preise mit sich führten, korrigieren zu können. In Schwalbach wurden nach der ersten Kostenermittlung der Architekten, die zu hohe Ansprüche und Kosten erwarten ließ, mehrere Entwurfsüberarbeitungen und -vereinfachungen gefordert. Solche Korrekturen scheinen zunächst der Forderung nach einem reibungslosen Planungsablauf zu widersprechen, führen aber trotz der verursachten Mehrarbeit und Zeitverzögerung dann, wenn sie notwendig sind, zu sinnvollen Qualitätssteigerungen und Kostensenkungen. Das Gleiche gilt für die Erstellung der im Größenverhältnis 1 : 1 erstellten Muster-Nasszelle in Leipzig, die die Qualität eines Entwurfes anschaulich machen und damit die Bedenken der Genehmigungsbehörden aufheben konnte.



VII.

Zusammenfassung

- Qualitätsorientiertes und gleichermaßen kostenschonendes Bauen ist möglich. Entsprechende Potenziale sind vorhanden, sollten jedoch durch Anreize und Rechtssetzungen besser aktiviert und ausgeschöpft werden.
- Insbesondere bei frühzeitiger und optimaler Einbindung des Betriebsträgers in den Planungsprozess kann es gelingen, bauliche und betriebliche Aspekte zu optimieren, und damit einen wesentlichen Beitrag zur Kostendämpfung zu erreichen. Hierin liegt auch ein wesentlicher Schlüssel zur Erreichung einer hohen Lebens- und Wohnqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner.
- Im Wettbewerbsprojekt „Kostensparendes Bauen qualitätsvoller Altenhilfeeinrichtungen“ war dies nur zu erreichen, weil alle Planungsentscheidungen laufend auf ihren Nutzen für Bewohnerinnen und Bewohner und für den Betrieb sowie auf ihre Kostenkonsequenzen überprüft wurden. Innovative Lösungen wurden im Sinne des Wettbewerbsthemas gesucht und bei den zuständigen Planungsbehörden durchgesetzt.

Anhang 1: Flächen- und Kostenübersicht der vier Wettbewerbsstandorte

Anhang 2: Zusammenfassende Stichworte zum kostensparenden Bauen

Stuttgart, im März 2004

Sozialplanung in Baden-Württemberg e. V.

Gesellschaft für Umweltplanung Stuttgart



Anhang 1

FLÄCHEN- UND KOSTENÜBERSICHT				
	Standort 1 Leipzig	Standort 2 Schwalbach	Standort 3 Steinheim	Standort 4 Ennepetal
Maßnahme	Umbau	Neubau	Neubau	Neubau
Geschossigkeit	5 + UG	4 + Teil-UG	1 + Teil-UG	4
Platzzahl	120	84	28	72
Anzahl Einzelzimmer	94	84	24	60
Anzahl Doppelzimmer	13	0	2	6
Anteil Plätze in Einzelzimmern	78,3 %	100,0 %	85,7 %	83,3 %
Anzahl Tagespflegeplätze	14	12	4	.*
Fläche Einzelzimmer (m²)	18,0	18,0	17,6	16,5
davon Eingangsbereich mit Schrank (m²)	2,4	4,6	3,0	-
Fläche Vorflur zu 2 Einzelzimmern (m²)	-	-	-	7,7
Fläche Bad (m²)	3,8	4,2	4,4	5,1
Verhältnis Bad zu Einzelzimmer	1:1	1:1	1:1	1:2
Gesamtfläche Einzelzimmer plus Bad je Platz (m²)	21,8	22,2	22,0	22,9
Fläche Doppelzimmer (m²)	26,7	-	28,6	24,0
davon Eingangsbereich mit Schrankzone (m²)	8,3	-	6,7	-
Fläche Vorflur Doppelzimmer (m²)	-	-	-	6,3
Fläche Bad (m²)	5,1	-	5,4	5,1
Verhältnis Bad zu Doppelzimmer	1:1	-	1:1	1:2
Gesamtfläche Doppelzimmer je Platz (m²)	15,9	-	17,0	17,7
NGF pro Platz (m²)	54,4	54,5	47,8	48,3
Kosten (KG 300–700) pro Platz (Euro)**	67.379	87.447	84.505	84.460

* Servicezentrum/Kurzzeitpflege/Tagespflege im Altbau

** ohne besondere Kosten aufgrund Baugrundbeschaffenheit



Anhang 2

Kleiner bauen

- Untersuchen, inwieweit bestehende Gebäude weiterverwendbar sind
- Untersuchen, inwieweit Kostensharing mit anderen Nutzungen (Wohnen, Kindergarten, Einkaufen, Praxen etc.) möglich ist
- Beschränkung der Fläche und Kubatur pro Platz
- Weglassen von wenig oder gar nicht genutzten Räumen
- Mehrfachnutzung von Räumen zulassen
- Wahl leistungsfähiger Erschließungssysteme (z. B. Zweibund)
- Vergrößerung der Kompaktheit, Verringerung der Hüllflächen

Einfacher bauen

- Bebauung geeigneter, leicht zu erschließender Grundstücke ohne das Erfordernis aufwändiger Einzelmaßnahmen wie „Weiße Wanne“ im Fundament u. Ä. m.
- Entscheidung für einfache geometrische Bauformen
- Planen einfacher, flexibler Grundrissstrukturen, Raumgrößen und Raumzuordnungen
- Vermeiden überzogener Auflagen, Brandschutz, Hygiene
- Nutzen des Spielraums bei Richtlinien und Normen
- Stapelung gleichartiger Grundrissstrukturen
- Bündelung und einfache Installationsführung, Vermeidung horizontaler Installationsverziehung
- Einsatz simpler Konstruktions- und Herstellungsverfahren
- Vermeiden von mechanisch zu lüftenden Räumen, Senkung der Betriebs- und Wartungskosten
- Wahl erprobter, gesunder und wartungsfreundlicher Baustoffe
- Regeldetails: große Flächen ohne Durchdringungen und Verschneidungen etc.
- Vereinfachung der Bauteilanschlüsse und entsprechender Details, einfache Detaillösungen sind auch einfacher zu unterhalten und zu reparieren
- Berücksichtigung des Aufwands für Reinigung, Wartung und Pflege

Schneller bauen

- Gewährleisten von Planungs- und Finanzierungssicherheit
- Vermeiden von Unterbrechungen des Planungs- und Realisierungsprozesses
- Möglichst Abkürzen von Prüfungs- und Genehmigungsverfahren
- Klären der Betriebsabläufe und Abstimmung mit der Gebäudestruktur schon im Laufe der Planung, nicht erst während der Ausführung oder gar erst kurz vor Einzug
- Detailliert abgestimmte und festgeschriebene Planung vor Ausschreibung und Vergabe
- Nutzung der Kompetenz ausführender Firmen durch Einbeziehung alternativer Angebote
- Offenheit des Vergabeverfahrens gegenüber gewerkeübergreifenden Angeboten
- Abkürzen des Herstellungsprozesses durch Nutzung von Halbfertigteilen, Fertigteilen und komplexen Fertigteilen, wo immer möglich und wirtschaftlich geboten



Zielgerichtete Organisation der Beteiligten

- Zusammenarbeit im Planungsteam von Architekten, Ingenieuren, Bauherr, Betreiber
- Einbeziehen der ausführenden Firmen
- Organisation des Teams durch unabhängige Projektsteuerung mit Qualitäts- und Kostenkontrolle
- Kostenverfolgung vom Raumprogramm bis zur Schlussrechnung durch Budgetierung
- Pauschalierung der Honorare
- Vermeiden unnötiger formaler Abläufe



Impressum:

Herausgeber:
Bundesministerium
für Familie, Senioren, Frauen
und Jugend
11018 Berlin

Bezugsstelle:
Bundesministerium
für Familie, Senioren, Frauen
und Jugend
53107 Bonn
Tel.: 01 80/5 32 93 29
E-Mail: broschuerenstelle@bmfsfj.bund.de
Internet: www.bmfsfj.de

In Zusammenarbeit mit:
Sozialplanung in Baden-Württemberg e. V.
GUS Architekten-Ingenieure



Stand:
April 2004

Gestaltung:
KIWI GmbH, Osnabrück

Dieses PDF ist Teil der Öffentlichkeitsarbeit der Bundesregierung;
es wird kostenlos abgegeben und ist nicht zum Verkauf bestimmt.

Für weitere Fragen nutzen Sie unser
Servicetelefon: 0 18 01/90 70 50*
Fax: 0 18 88/5 55 44 00
Montag–Donnerstag 7–19 Uhr

* nur Anrufe aus dem Festnetz, 9–18 Uhr 4,6 Cent,
sonst 2,5 Cent pro angefangene Minute

